

Styrelsehandling nr 07

Datum 2022-04-20

Diarienummer GL2022-0056

Handläggare Michael Bäckegren

Telefon: 031-3350 119

E-post: michael.backegren@goteborgslokaler.se

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler – Prognos 2 2022

Informationsärende

Styrelsen för Förvaltnings AB GöteborgsLokaler:

Att anteckna prognosen för 2022.

Sammanfattning

- Resultat efter finansnetto uppgår i prognos till 9 mnkr
- Underhåll och investeringar gentemot befintligt bestånd uppgår i prognos till 152 mnkr
- Total investeringsvolym uppgår i prognos till 158 mnkr
- Egna kapitalet uppgår i prognos till 443 mnkr, vilket ger en synlig soliditet på ca 33% och justerad soliditet på ca 59%
- Antal anställda vid perioden slut 48

Bedömning ur ekonomisk dimension

Ärendet är en redogörelse över ekonomiskt utfall för GöteborgsLokaler och är i sig en bedömning av den ekonomiska dimensionen.

Bedömning ur ekologisk och social dimension

Bolaget inte har funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån dessa dimensioner

Bedömning ur social dimension

Ärendet är av administrativ karaktär och bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Beskrivning av ärendet

Underlag till styrelsen att anteckna prognos 2 (mars) 2022.

Prognos 2 (mars) 2022

Resultaträkning

<i>mnkr</i>	Prognos 2		Aktuell prognos	
	Ack.	Ack.	Ack.	Avvikelse
	2212	2212	2212	
Hysesintäkter	185,2	181,4	181,4	3,8
Förvaltningsintäkter	23,2	25,8	25,8	-2,6
Totala intäkter	208,4	207,2	207,2	1,2
Driftskostnader	-116,4	-113,9	-113,9	-2,5
Fastighetsskatt	-7,3	-7,3	-7,3	0,0
Centrala kostnader	-7,4	-7,3	-7,3	-0,1
Driftsöverskott	77,3	78,7	78,7	-1,4
Underhållskostnader	-21,0	-21,0	-21,0	0,0
Avskrivningar	-41,2	-41,2	-41,2	0,0
Rörelseresultat	15,2	16,5	16,5	-1,4
Finansnetto	-6,3	-7,1	-7,1	0,7
Resultat efter finansnetto	8,8	9,5	9,5	-0,6
./. Avskrivningar, nedskrivning etc.	41,2	41,2	41,2	0,0
Investering i befintligt bestånd	-131,3	-117,0	-117,0	-14,3
Övriga investeringar	-1,0	-1,0	-1,0	0,0
Övr. kostn. undant. kassaflödeskrav	1,6	1,6	1,6	0,0
Kassaflöde e. UH/investering i bb och övr. investeringar	-80,7	-65,8	-65,8	-14,9

<i>mnkr</i>	Prognos 2		Aktuell prognos	
	Ack.	Ack.		
	2212	2212	Avvikelse	
Driftskostnader				
Värme	-11,3	-9,7		-1,5
El o gas	-6,4	-5,8		-0,6
VA	-2,1	-2,1		-0,1
Avfall/renhållning	-2,3	-2,3		0,0
Fastighetsskötsel	-11,2	-11,2		0,0
Reparationer	-5,5	-5,5		0,0
Driftsadministration	-70,1	-69,6		-0,5
Övrigt	-7,6	-7,7		0,2
Summa driftskostnader	-116,4	-113,9		-2,5
Administrationskostnader	-77,4	-76,8		-0,6
Koncernavode (MB, FBU)	-1,6	-1,6		0,0
S:a avskrivningar, nedskrivningar etc.	-41,2	-41,2		0,0

<i>mnkr</i>	Prognos 2		Aktuell prognos	
	Ack.	Ack.		
	2212	2212	Avvikelse	
INVESTERINGAR				
- i befintligt bestånd	131,3	117,0		14,3
- i nyproduktion	25,3	25,3		0,0
- i övrigt	1,0	1,0		0,0
Totala investeringar	157,6	143,3		14,3
ÖVRIGT				
UH/inv i bb	152,3	138,0		14,3
Rep/UH/inv i bb	157,8	143,6		14,3
Antal tillsvidareanställda	48	46		2
Genomsnittlig yta, kvm	160	160		-0

Kommentarer

Kommentarerna avser jämförelse mellan budget/prognos1 och aktuell prognos 2 2022.

Intäkterna uppgår i prognos till 208,4 mnkr vilket är 1,2 mnkr bättre än fg budget/prognos.

Hysesintäkterna har en positiv avvikelse på 3,8 mnkr i prognosen och förklaras främst av tillkommande förhyrning med polisen Hjällbo Lillgata jmf med prognos (+1,7 mnkr), vi har också ökade intäkter efter lokalanpassningar på Kortedala Torg (+0,8 mnkr) samt hyrt ut ca 1000 kvm på Selma Lagerlöfs torg till Äldrevård och omsorgsförvaltningen som tidigare varit vakant (+1,3 mnkr, inflyttning 1/6–2022).

Våra förvaltningsintäkter uppgår i prognos till 23,2 mnkr och avviker negativt med -2,6 mnkr. Den stora förändringen är att vi hade budgeterat en förvaltningsintäkt på 3,2 mnkr som en del i uppgörelsen med Intraservice efter Framtidens ITs verksamhetsövergång. Detta belopp intäktsfördes i bokslutet 2021 efter samråd med våra revisorer. Därav budgetavvikelsen. Vi har också positiva avvikelser inom förvaltningsintäkter på ca 0,7 mnkr som inte varit med i budget/prognos som avser sålda tjänster IT-strateg mot Intraservice och Higab.

Driftskostnaderna uppgår i prognos till -116,4 mnkr och avviker negativt med -2,5 mnkr jämfört med fg budget/prognos. Värmen och el avviker negativt tillsammans med -2,1 mnkr (kostnadsökningar). Driftsadministration avviker negativt med -0,5 mnkr och förklaras av inhyrd förvaltare under kvartal 1 pga. vakans. Ny ersättare tillträtt 1: a april.

Övriga poster ligger i nivå med fg budget/prognos.

Centrala kostnader uppgår i prognos till -7,4 mnkr vilket ligger i nivå med fg budget/prognos.

Underhållet uppgår i prognos till -21 mnkr vilket är lika med fg budget/prognos.

Prognosen för **avskrivningarna** på -41,2 mnkr är oförändrad.

Finansnettots prognostiseras till -6,3 mnkr och är 0,7 mnkr bättre än budget/prognos. Avvikelsen förklaras av tillkommande koncernbidrag (fsg Hammarkullen) på 41 mnkr som inte budgeteras samt lägre likvidbehov i prognos 2022 jmf med budget 2022 då utfallet 2021 hade både lägre investeringar än prognos 3 2021 samt bättre resultat.

Investeringar

Prognostiserade (upparbetade) investeringar för 2022 prognosticeras till 157,6 mnkr. Det är en ökning med 14,3 mnkr och avser tillkommande lokalanpassningar/ombyggnadstillägg och då främst Selma Lagerlöfs torg där tidigare varit vakant på ca 1000 kvm rålokalyta anpassas till Äldrevård och omsorgsförvaltningen för att bli uthyrd till 1/6–2022 (ca 14 mnkr).

Ombyggnad/tillbyggnad Engelbrektskatan ingår med 97,3 (97,3) mnkr. Engelbrektskatan ligger fördelat i prognos med 25,3 mnkr i nyproduktion och 72,0 mnkr investering i befintligt bestånd/ lönsamma investeringar.

Balansräkning

GöteborgsLokalers **egna kapital** uppgår i prognosen till 443 mnkr, vilket ger en synlig soliditet på ca 33%. Den justerad soliditeten ligger på ca 59%.

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler (mnkr)

	2022 Prognos mars	2022 Utfall mars	2021 Utfall	2020 Utfall
Tillgångar				
Immateriella anläggningkostnader				1
S:a Materiella anläggningstillgångar	1 412	1 328	1 296	1 338
S:a Finansiella anläggningstillgångar	49	49	49	49
Omsättningstillgångar	25	19	92	35
Summa tillgångar	1 486	1 396	1 437	1 423
Skulder och eget kapital				
Eget kapital	443	438	434	422
Obeskattade reserver	65	65	65	65
Avsättningar	63	64	63	63
Lån/Checkkredit	824	731	761	778
Övriga skulder	91	98	114	95
Summa skulder och eget kapital	1486	1396	1437	1423
<i>Synlig soliditet</i>	33%	35%	34%	33%
<i>Övervärde fastigheter</i>	1 162	1 179	1 182	920
<i>Justerad soliditet efter uppskj skatt</i>	59%	61%	60%	56%

Målsättning 2022

Ägaren Förvaltnings AB Framtiden ställer krav/mål för respektive bolag inom koncernen.

För GöteborgsLokaler var detta krav/mål ställt att nå ett kassaflöde efter ordinarie investering och underhåll i befintligt bestånd på **20 mnkr** samt att kommande investeringar med låg risk/samhällsfunktioner (endast ombyggnadstillägg med restvärdeklausul) ska ge **minst 3%** i avkastning samt investeringar mot övriga aktörer (lokalanpassningar) ska avkastningen vara **marknadsmässig**.

I kravet ingår också att nedskrivningar ska **minimeras**.

Bolaget klarar detta krav/mål:	<u>Prognos 2 2022</u>	<u>Budget 2022</u>
Resultat efter finansnetto:	+ 8,8 mnkr	+9,5 mnkr
Avskrivningar:	+41,2 mnkr	+41,2 mnkr
Årets investeringar i bef bestånd:	-31,0 mnkr	-31 mnkr
Just moderbolagsoverhead	+1,6 mnkr	+1,6 mnkr

Justerat kassaflöde Prognos 2 2022 **21 mnkr** (21) mnkr.

Lönsamma investeringar ingår i budget med ca 127 (112) mnkr utöver investeringar i befintligt bestånd.